



Vår saksbehandler  
Arita Eline Stene

Referanse  
ARST/2018/2374-18/504.019.02

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	20/4	28.01.2020
Kommunestyret	20/12	30.01.2020

## **Forslag til detaljreguleringsplan for Brennhaug - Mjøen del II, B3 og B7 - sluttbehandling**

### **Vedlegg**

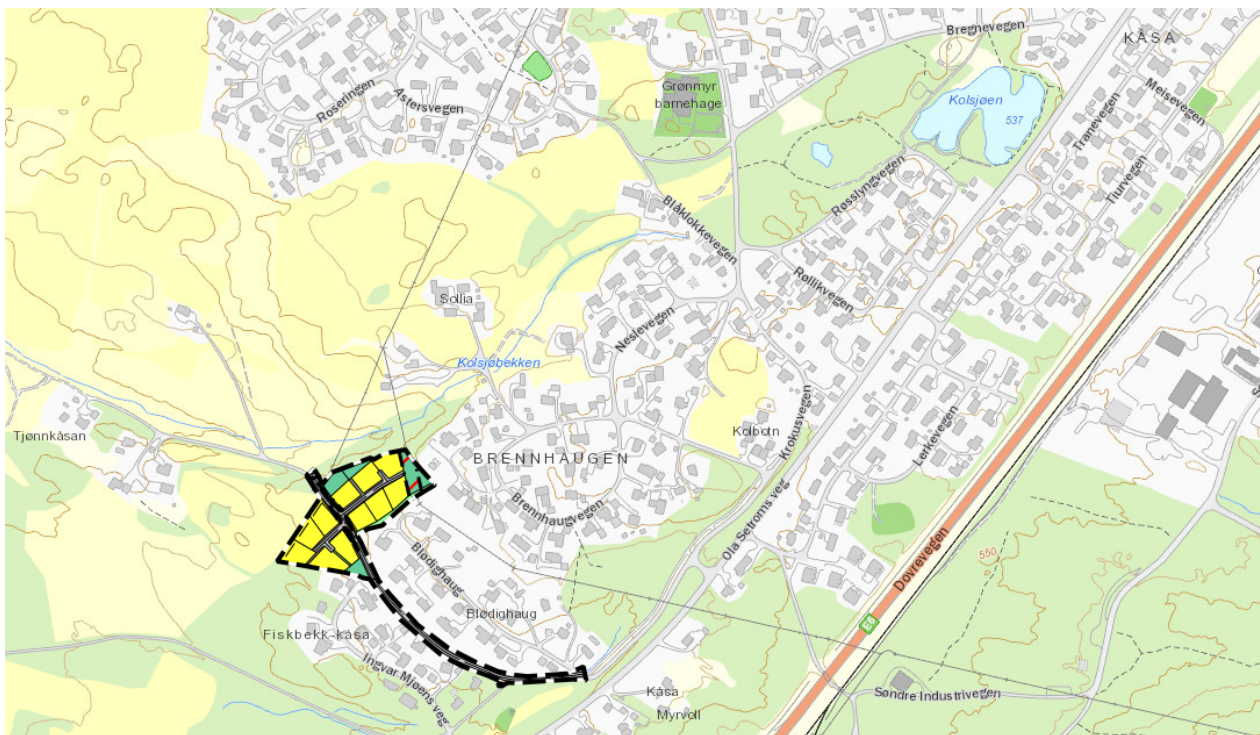
- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Brennhaug - Mjøen del II, B3 og B7
- 2 Forslag til planbeskrivelse
- 3 Planbestemmelser revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 4 Plankart revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet 1
- 5 VA - plankart revidert 09.12. 2019
- 6 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE
- 7 Høringsuttalelse fra FMTL til reguleringsplan for Brennhaug - Mjøen del II - område B3 og B7
- 8 Vedr innsigelse til reguleringsplan for Brennhaug - Mjøen del II
- 9 Plankartutsnitt - endringer

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Sakens øvrige dokumenter.

### **Innledning**

Planområdet er på ca. 15 da., og ligger i området Tjønnskåsen, ca. 1,5 km sørvest for Oppdal sentrum.



Planforslaget legger til rette for 11 nye tomter for frittliggende boliger, med tilhørende infrastruktur, lekeareal (vist som LP1 i vedlagt plankart), sosiale møteplasser (AU1 og AU2) og parsellhage (PH1). Adkomst til området er ved utvidet bruk av Tjønnskåsvegen.

I kommuneplanens arealdel er området vist med arealformål bolig, LNFR-område og friområde. Del av lekeplass og parsellhage vil bli foreslått lagt på området som er vist med arealformål LNFR og friområde. Planforslaget er dermed ikke fullt ut i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal sluttbehandles av kommunestyret.

Planområdet omfattes allerede av deler av to reguleringsplaner, godkjent i 1997 og 1981. Dersom planforslaget blir vedtatt, vil disse planene bli erstattet i områdene hvor det er overlapp mellom ny og gammel plan.

## Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 14.10.19, sak 19/90, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Brennehaug – Mjøen del II, B3 og B7 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 25.10.19 Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 13.12.19

VA-plankartet ble endret i samråd med tekniske tjenester v/ Oppdal kommune for å få en kapasitetsmessig bedre løsning. Det reviderte VA-plankartet datert 09.12.19 er vedlagt saken.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

*Statens vegvesen* har i brev av 28.10.19 ingen merknader til planforslaget.

*Sametinget* (brev av 04.11.19) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

*Trøndelag fylkeskommune* har i brev av 05.11.19 ingen avgjørende merknader til planen, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

*Mattilsynet* mener i brev av 12.11.10 at innspillene de kom med i forbindelse med oppstart av planen er ivaretatt, og har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget.

*Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)* har i brev av 25.11.19 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden.

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)* skriver i brev av 28.11.19 at de anser planforslaget som grundig og at de ikke kan se at vurderingene som er gjort tilsier at deres saksområder skulle bli vesentlig berørt. De har derfor ingen innvendinger eller kommentarer til planforslaget.

*Fylkesmannen i Trøndelag* fremmer i brev av 09.12.19 følgende innsigelse til planen:

1. Fylkesmannen som samfunnssikkerhetsmyndighet har innsigelse til planen inntil elve-/bekkeflom er vurdert i ROS-analysen, jf. pbl § 4-3, eventuell avdekket risiko sikres i henhold til TEK17 § 7-2, og eventuelle avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene.

Fylkesmannen har følgende faglige råd til planforslaget:

1. Fylkesmannen som landbruksmyndighet har faglig råd om å endre bestemmelsen slik at håndtering av all matjordlag sikres.
2. Fylkesmannen som samfunnssikkerhetsmyndighet har faglig råd om at det legges inn ytterligere kildehenvisning i ROS-analysen slik at de forskjellige vurderingene blir lettere etterprøvbare. Naturlige løsninger for håndtering av overvann bør vurderes fremfor eller i tillegg til løsninger i rør.
3. Fylkesmannen som samfunnssikkerhetsmyndighet har faglige råd om at ROS-analysen bør vise hvorfor man har valgt slik hensynssone ved høyspentlinje og hvordan man har kommet frem til at det er godt nok jf. lov om strålevern og strålevernforskriften.
4. Fylkesmannen som samfunnssikkerhetsmyndighet har faglige råd om at også høyspentlinjen utenfor planområdet tas inn i ROS-analysen og vurderes jf. pbl § 4-3, og at eventuelle avbøtende tiltak sikres i plankart/bestemmelser.

Fylkesmannens høringsuttalelse er i sin helhet vedlagt saken, med nærmere vurderinger av landbruk, klima og miljø, helse og omsorg, samt samfunnssikkerhet.

Kommunen ba i e-post datert 16.12.19 om en ny vurdering av Fylkesmannens innsigelse på bakgrunn av NVE sin uttalelse. I brev av 19.12.19 har Fylkesmannen vurdert spørsmålet på nytt, og trukket sin innsigelse. De har vært i kontakt med NVE som har vurdert området og påpeker at en rygg mellom vassdraget og planområdet vil bidra til at man unngår flomhendelser. Fylkesmannen er fortsatt av den oppfatning at det er en svakhet ved ROS-analysen at temaet ikke er vurdert, ettersom området ligger innenfor en flomsone. Det bør som et minimum gå frem hvorfor man vurderer at området ikke er flomutsatt. Brevet er vedlagt saken.

Fra privatpersoner er det mottatt følgende innspill:

*Øystein Kvello*, eier av gnr/bnr 19/1, skriver i brev av 04.12.19 at beboerne lenger inn/ned i Tjønnskåsvegen er avhengig av at veien er framkommelig under hele byggeprosessen. Veggen benyttes som skolevei for små barn og veien må derfor være trafiksikker under selve byggeprosessen. Videre fremmes det forslag om veilag. I dag er veien privat, hvor Kvello eier deler av Tjønnskåsvegen rett innenfor området som skal bebygges. Det stilles spørsmål om hvordan dette blir i fremtiden. Eksisterende boenheter lenger ned/inn i Tjønnskåsvegen har i dag et veilag som tar seg av brøyting/strøing helt frem til gang- og sykkelvei ved starten av Tjønnskåsvegen. Det foreslås at nye boenheter som skal benytte veggen, danner et veilag sammen med de eksisterende. Til slutt vises til det til at det er dyrket mark ved siden av B2, B3 og B4, og det ønskes avklart om adkomsten til dyrka marka fortsatt vil være der den er i dag.

*Ingunn og Bjarne Bakken*, eier av gnr/bnr 23/2, skriver i brev av 11.12.19 at de ble forbauset over å motta forslag til reguleringsplan med stor betydning for deres eiendom og har ikke tidligere fått varsel om oppstart av planarbeid. Videre vises det til plandokumenter hvor det kommer frem at det har vært befarig i området sammen med naboer med anmodning om møneretning, plassering etc. på bekostning av deres eiendom som de ikke har blitt varslet om. De skriver at de er svært kritiske til at de ikke har fått mulighet til uttale før nå og har som nærmeste nabo lovpålagt rett til informasjon med mulighet til medvirkning i planprosessen. Grunnet svikt i planprosessen anser de at de er fratatt muligheten til å fremme sine interesser og antar at planen har kommet så langt at innspill ikke lenger er en reell mulighet for endring. Videre vises det til området for parsellhage hvor det i planen står at parsellhagen også kan tilrettelegges for aktiviteter/felles uteopphold. De tolker det slik at dette kan bli en samlingsplass for et større antall personer like nedenfor deres uteplass/terrasse med en avstand på 10 m. Det anmodes om at arealet avsettes kun til parsellhage og ikke til felles uteopphold. De registrerer også at jordvernet ikke er hensyntatt i reguleringen, men at arealbruken er politisk bestemt i kommuneplanens arealdel. Med bakgrunn i ovenstående vil de uttrykke sin store frustrasjon over planprosessen og det faktum at de som naboer ikke har fått mulighet til å medvirke fra starten.

## **Miljø, landbruk, folkehelse og klima**

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 19/90 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger, folkehelsevurderinger og klimafaglige vurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 19/90 er vedlagt denne saken.

Når det gjelder klimafaglige vurderinger i ovennevnte sak, ble det vurdert at sammenlignet med gjeldende plan ville ikke arealbruken på området endres. Dette med tanke på at området allerede var regulert til boligformål.

Dersom en skulle gjort beregninger ut ifra dagens situasjon/arealbruk, er det omtrent 8,5 da som endrer arealbruk. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, er 7,5 da av dette arealet dyrka mark, 0,8 da barskog (middels bonitet) og 0,2 da er uproduktiv lauvskog. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Arealbruksendringer som følge av planforslaget sammenlignet med dagens bruk, vil basert på Miljødirektoratets verktøy gi følgende tall i løpet av en 20 års periode <sup>1)</sup>:

- Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 7,4 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter <sup>2)</sup>.
- Utslipp ved arealendring tilsvarer 76,9 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

Arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 84,3 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (7,4 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 76,9 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 8 nordmenn i løpet av et år <sup>3)</sup>.

Det er negativt med tanke på kommunens klima- og energiplan at planforslaget fører til utslipp av klimagasser som følge av at dyrka mark og skogsarealer bygges ned. Samtidig er det slik at området er vist til boligformål i kommuneplanens arealdel, noe som åpner for utbygging i disse områdene. Dette har som hensikt å skape forutsigbarhet i hvor og hvordan områder kan utvikles eller ikke, og det vurderes slik at klimautslippene som følge av planforslaget kan godtas.

<sup>1)</sup> Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:  
Utslipp/opptak av CO<sub>2</sub> (tonn CO<sub>2</sub>-ekv.) = *arealets størrelse (hektar) \* arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO<sub>2</sub> ekv. /hektar /år) \* antall år endringene har effekt (20 år)*.

<sup>2)</sup> CO<sub>2</sub>-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO<sub>2</sub> vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)

<sup>3)</sup> Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 10,5 tonn CO<sub>2</sub>-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

## Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

### *Sametinget og Trøndelag fylkeskommune*

Aktsomhetsplikten vedrørende kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg til dette lovverket, og kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven der det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

### *Fylkesmannen i Trøndelag*

Det anses ikke risiko for flom i planområdet. NVE har fått planen til høring og kommet med uttale hvor planforslaget anses som grundig og at de ikke kan se at vurderingene gjort i dokumentene tilsier at deres saksområder skulle bli vesentlig berørt. Flom er NVEs forvaltningsområde og kommunedirektøren mener dermed at hensynet til flom er ivaretatt her, men er enig i Fylkesmannen ved at det bør gjøres en vurdering av dette i ROS-analysen med tanke på at det ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom. Med bakgrunn i Fylkesmannens uttalelse vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn en grundigere vurdering vedrørende flom i ROS-analysen.

Angående matjordlag vil konsekvensene av å endre bestemmelsen fra at «overskytende» matjord tas vare på til at «all» matjord tas vare, være at store mengder jord må graves ut og transporteres. Deretter vil det være behov for å transportere annen masse inn i planområdet for å fylle opp igjen. Kommunedirektøren er skeptisk til dette og mener dette kan føre til unødvendige terrenginngrep og transport av masser. Kommunedirektøren mener nåværende forslag til bestemmelse ivaretar matjorda på en tilfredsstillende måte, og imøtekommer ikke Fylkesmannens faglige råd om håndtering av matjord.

Retningslinjer i kommuneplanens arealdel sier at områder for bebyggelse og anlegg bør ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann, i tråd med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Kommunedirektøren er enig i Fylkesmannens vurdering og vil imøtekomme faglig råd ved å tilrå at det skal komme tydeligere fram i ROS-analysen om hvorfor naturbaserte løsninger for overvannshåndtering er valgt bort, og vurdere om slike løsninger kan benyttes fremfor eller i tillegg til løsninger i rør.

Når det gjelder høyspentlinjer og hensynssone er det omtalt i planbeskrivelsen at etter opplysninger fra Statens strålevern er stråleverdiene fra linjen så lave at det har ingen betydning for ny bebyggelse og ferdsel i forbindelse med etablering av parsellhage. Høyspenninglinja like utenfor planområdet vil bli erstattet av ny trafo, men dette kommer ikke fram. Kommunedirektøren vil tilrå at begge disse forholdene tas inn og blir tydeliggjort i ROS-analysen

### *Øystein Kvello*

Kommunedirektøren er enig i at Tjønnskåsvegen bør være framkommelig med bil og trafikk sikker for skolebarn i anleggsperioden, og vil tilrå at det tas inn følgende tilføyelse til punkt 2.3. i bestemmelsene: *Framkommelighet og trafikk sikkerhet langs Tjønnskåsvegen skal ivaretas i anleggsperioden.*

Når det gjelder forslag om veilag er dette privatrettslige forhold som ikke lar seg løse gjennom reguleringsplanarbeid.

Angående adkomsten til dyrkamarka ved B2, B3 og B4, mener kommunedirektøren at denne bør sikres slik den er i dag. I nåværende plankartforslag går adkomsten til denne gjennom det nordlige hjørnet av B4. Det er uheldig at adkomsten går gjennom en boligtomt, og kommunedirektøren vil tilrå at plankartet justeres slik at denne delen av tomt B4 blir vist med LNFR-formål som vist på figur 1 på vedlagt plankartutsnitt. Som følge av endringen, vil kommunedirektøren tilrå at byggegrensen til dyrkamark rettes opp i tråd men foreslått endring slik at den vises 5 meter formålsgrensen.

### *Ingunn og Bjarne Bakken*

Varsel om oppstart annonseres i avis og blir sendt til berørte naboer og grunneiere. Oppstartsvarsel skal ha blitt sendt til Bakken per brev den 10.01.2019 og det foreligger kvittering fra postkontoret på dette. Som nærmeste nabo til planområdet er det svært uheldig at de ikke har mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanen. Befaringen som ble holdt 14.06.2019 gjaldt i hovedsak møneretninger på byggene på tomtene, og de eiendommene som ble ansett som mest berørt ble invitert på befaringen. Eiendommen til Bakken ble ikke ansett å bli vesentlig berørt av dette og mottok derfor ikke invitasjon til å delta.

Det er ikke for sent å komme med innspill i høringsperioden og gjøre endringer i planforslaget før sluttbehandling. Som følge av Bakkens merknad vedrørende parsellhagen, vil kommunedirektøren tilrå at det fortrinnsvis legges opp til sosial møteplass med bord og grillplass på områder vist til annet uteoppholdsareal (AU1, AU2) og ikke på området vist til parsellhage (PH1). Dette kan delvis løses gjennom endring i bestemmelsene.

Kommunedirektøren vil tilrå at punkt 3.1.12. får følgende ordlyd:

*Areal vist til annet uteoppholdsareal (AU1, AU2) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.*

Og at det tas inn en bestemmelse punkt 3.1.14 Parsellhage med følgende ordlyd:

*Areal vist til parsellhage (PH1) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det eksempelvis dyrkes grønnsaker, frukt og bær. Det tillates oppført én felles redskapsbod for området.*

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til merknadene fra Statens vegvesen, Mattilsynet, TBRT og NVE.

Like nord for planområdet (ved TBK1 og AU2) ligger det igjen en liten del av en eldre reguleringsplan fra 1981. Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å innlemme denne biten i planforslaget da det vil være unaturlig at dette området fortsatt skal være regulert til boligformål. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at denne delen tas inn i plankartet og VA-plankartet og blir vist med LNFR-formål i tråd med figur 2 på vedlagt plankartutsnitt.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planen vedtas med ovennevnte endringer.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 30.01.2020**

### **Behandling**

### **Vedtak**

Innstilling fra utvalg for bygg- og arealplansaker ble vedtatt med 22 mot 3 stemmer. (M.tall: MDG, SP v/K.Toftaker)

### ***Vedtaket blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Brennhaug – Mjøen del II, B3 og B7. Vedtaket gjelder plankart og bestemmelser sist revidert 22.10.19 og VA-plankart revidert 09.12.19 med følgende endringer:

#### *I plankart og VA-plankart:*

- Del av tomt B4 blir vist som LNFR-formål i tråd med figur 1 på vedlagt plankartutsnitt.
- Byggegrensen til dyrkamark på tomt B4 blir justeres som følge av ovennevnte endring, 5 meter fra LNFR-formål.

- Planområdet utvides i tråd med figur 2 i vedlagt plankartutsnitt. Utvidelsen blir vist med LNFR-formål.

#### I bestemmelsene:

- I punkt 2.3 tas inn følgende tilføyelse:  
*Framkommelighet og trafikksikkerhet langs Tjønnkåsvegen skal ivaretas i anleggsperioden.*
- Punkt 3.1.12. får følgende ordlyd:  
Annet uteoppholdsareal (felles)  
*Areal vist til annet uteoppholdsareal (AU1, AU2) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.*
- Det tas inn et nytt punkt 3.1.14.:  
Parsellhage  
*Areal vist til parsellhage (PH1) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det eksempelvis dyrkes grønnsaker, frukt og bær. Det tillates oppført én felles redskapsbod for området.*

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med følgende:

- Vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak vedrørende elv-/bekkeflom ved planområdet.
- Vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak vedrørende høyspenningslinjer i og ved planområdet
- Ytterligere kildehenvisninger og vurderinger hvor det går frem hvorfor overvann ledes i rør fremfor naturbaserte løsninger.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/90 i bygningsrådet.

## **Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 28.01.2020**

### **Behandling**

### **Innstilling**

Kommunedirektørens innstilling tiltres med 6 mot 1 stemme (*mindretallet: MDG*).

### ***Innstillingen blir som følger:***

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Brennhauget – Mjøen del II, B3 og B7. Vedtaket gjelder plankart og bestemmelser sist revidert 22.10.19 og VA-plankart revidert 09.12.19 med følgende endringer:

#### I plankart og VA-plankart:

- Del av tomt B4 blir vist som LNFR-formål i tråd med figur 1 på vedlagt plankartutsnitt.
- Byggegrensen til dyrkamark på tomt B4 blir justeres som følge av ovennevnte endring, 5 meter fra LNFR-formål.
- Planområdet utvides i tråd med figur 2 i vedlagt plankartutsnitt. Utvidelsen blir vist med LNFR-formål.

#### I bestemmelsene:

- I punkt 2.3 tas inn følgende tilføyelse:  
*Framkommelighet og trafikksikkerhet langs Tjønnskåsvegen skal ivaretas i anleggsperioden.*
- Punkt 3.1.12. får følgende ordlyd:  
Annet uteoppholdsareal (felles)  
*Areal vist til annet uteoppholdsareal (AU1, AU2) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.*
- Det tas inn et nytt punkt 3.1.14.:  
Parsellhage  
*Areal vist til parsellhage (PH1) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det eksempelvis dyrkes grønnsaker, frukt og bær. Det tillates oppført én felles redskapsbod for området.*

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med følgende:

- Vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak vedrørende elv-/bekkeflom ved planområdet.
- Vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak vedrørende høyspenningslinjer i og ved planområdet
- Ytterligere kildehenvisninger og vurderinger hvor det går frem hvorfor overvann ledes i rør fremfor naturbaserte løsninger.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/90 i bygningsrådet.

### **Kommunedirektørens tilråding**

Utvalget for bygg- og arealplansaker rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Brennhaug – Mjøen del II, B3 og B7. Vedtaket gjelder plankart og bestemmelser sist revidert 22.10.19 og VA-plankart revidert 09.12.19 med følgende endringer:

#### I plankart og VA-plankart:

- Del av tomt B4 blir vist som LNFR-formål i tråd med figur 1 på vedlagt plankartutsnitt.
- Byggegrensen til dyrkamark på tomt B4 blir justeres som følge av ovennevnte endring, 5 meter fra LNFR-formål.
- Planområdet utvides i tråd med figur 2 i vedlagt plankartutsnitt. Utvidelsen blir vist med LNFR-formål.

#### I bestemmelsene:

- I punkt 2.3 tas inn følgende tilføyelse:  
*Framkommelighet og trafikksikkerhet langs Tjønnskåsvegen skal ivaretas i anleggsperioden.*
- Punkt 3.1.12. får følgende ordlyd:  
Annet uteoppholdsareal (felles)  
*Areal vist til annet uteoppholdsareal (AU1, AU2) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.*
- Det tas inn et nytt punkt 3.1.14.:  
Parsellhage  
*Areal vist til parsellhage (PH1) er felles for tomtene i planområdet. Her kan det eksempelvis dyrkes grønnsaker, frukt og bær. Det tillates oppført én felles redskapsbod for området.*

Det settes som vilkår at ROS-analysen oppdateres med følgende:

- Vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak vedrørende elv-/bekkeflom ved planområdet.



- Vurderinger og eventuelle avbøtende tiltak vedrørende høyspenningslinjer i og ved planområdet
- Ytterligere kildehenvisninger og vurderinger hvor det går frem hvorfor overvann ledes i rør fremfor naturbaserte løsninger.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/90 i bygningsrådet.